

Vermittelt oder verwaltet der Makler?

Immer wieder streiten sich Mieter und Makler darüber, ob der Makler für die Vermittlung einer Wohnung an einen Mieter von diesem eine Provision verlangen durfte oder ob der Mieter diese vielleicht gar nicht hätte zahlen müssen. Rechtlich befindet man sich hier zum einen in §652 BGB, wonach einem Makler ein Vergütungsanspruch dann zusteht, wenn der beabsichtigte Vertrag tatsächlich zustande kommt; zum anderen ist bei der speziellen Frage der Vermittlung einer Wohnung §2 des sogenannten Wohnungsvermittlungsgesetzes (WoVermittG) heranzuziehen. Dort ist genau geregelt, wann ein Provisionsanspruch des für einen Wohnungssuchenden tätigen Maklers gerechtfertigt ist und wann nicht. In der Praxis ist es insbesondere z. B. bei Neubauten nicht selten so, dass der Makler, der im Auftrag des Eigentümers die Wohnungen vermittelt, später auch Hausverwalter der Wohnanlage wird, womit natürlich eine gewisse wirtschaftliche Verflechtung zwischen den beiden besteht. Rechtlich problematisch wird es für den Makler in Bezug auf seinen Provisionsanspruch vor allem dann, wenn er von dem Eigentümer bereits bei der Vermittlung der Wohnungen auch als Hausverwalter dieser Wohnungseigentumsanlage fest vorgesehen ist und rund um die reine Vermittlung der Wohnungen zugunsten der Mieter zahlreiche Tätigkeiten entfaltet, die typischerweise eigentlich zum Aufgabenbereich eines Hausverwalters gehören. Beispiele hierfür sind etwa das Aussuchen der Mieter, der Abschluss der Mietverträge, die Entgegennahme von Kautionszahlungen, die Übergabe der Schlüssel, die Wohnungsabnahme oder die Überwachung der Hausordnung. Makler, die derartige Verwaltungsaufgaben für einen Eigentümer übernehmen, können nicht gleichzeitig provisionspflichtige Maklerleistungen erbringen – dabei ist entscheidender Punkt nach ständiger Rechtsprechung der Gerichte aber der Umfang der erbrachten Dienstleistungen. Nur selten nämlich wird ein Makler eine Vielzahl dieser Tätigkeiten gleichzeitig leisten, sondern gegebenenfalls nur für einzelne Dinge wie etwa das Ausfüllen des Mietvertrages oder die Schlüsselübergabe der Ansprechpartner des Wohnungssuchenden sein. Diese vereinzelt Aufgaben werden von den Gerichten in der Regel aber lediglich als Gefälligkeiten bzw. als maklertypische Serviceleistungen qualifiziert, da sie noch in einem engen zeitlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit als Wohnungsvermittler stehen – dem Makler, so die Rechtsprechung, kann es nicht verwehrt sein, sich durch ergänzende Serviceleistungen im Wettbewerb besser zu behaupten. Für das Vorliegen einer von einem Makler bereits ausgeübten Verwaltungstätigkeit hingegen fordern die Gerichte, dass nicht nur eine einmalige, punktuelle Dienstleistung erfolgt, sondern Aufgaben über einen längeren Zeitraum erfüllt werden, die dazu führen, dass dem Wohnungseigentümer praktisch die Sorge und die Obhut für das Objekt ganz oder jedenfalls teilweise abgenommen wird (Urteil des LG Hamburg vom 23.02.1996, AZ 317S321/95). Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn der Makler über Monate hinweg ausdrücklich als ausschließlicher Ansprechpartner des Eigentümers auftritt, die geschuldeten Mieterleistungen annimmt und überwacht, sich um die Instandhaltung des Sondereigentums kümmert oder etwa für den Eigentümer bei Terminen mit Handwerkern in dem Mietobjekt zugegen ist. In diesen Fällen könnte der Mieter mit hoher Wahrscheinlichkeit eine an den Makler für die Vermittlung der Wohnung gezahlte Provision gem. §812 BGB i.V.m. §5



WoVermittG zurückfordern, da man hier nicht mehr von bloßen zusätzlichen Serviceleistungen sprechen kann, sondern bereits typische Verwaltungstätigkeiten ausgeübt werden, die gerade keinen Provisionsanspruch begründen. Ein solcher Rückforderungsanspruch würde dabei in vier Jahren von der Leistung an verjähren. Da die Abgrenzung zwischen reiner Makler- und bereits vorliegender Verwaltungstätigkeit in Fällen, in denen kein Verwaltervertrag geschlossen wurde, oft schwierig ist, muss man sich als Makler, Mieter oder Rechtsanwalt auch stets Sinn und Zweck des WoVermG vor Augen halten – dieses will Wohnungssuchende vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen schützen, die sich häufig aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden für sie ergeben (Urteil des BGH vom 02.10.2003, AZ III ZR 5/03). Außerdem sollte auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung die Transparenz verbessert werden, d.h. die Wohnungssuchenden sollten leichter erkennen können, wann eine Vermittlungs- und wann eine Verwaltungstätigkeit eines Maklers vorliegt. Es soll verhindert werden, dass Wohnungsvermittler Entgelte fordern, obwohl gerade keine echte Vermittlungstätigkeit vorliegt. Derartige Fälle wurden vom Gesetzgeber u. a. darin gesehen, dass Mietverträge über Wohnräume abgeschlossen werden, deren Eigentümer, Vermieter, Mieter oder Verwalter der Wohnungsvermittler ist. Auch wenn eine juristische Person (Gesellschaft) z.B. Eigentümer oder Verwalter der vermittelten Wohnung ist und der Wohnungsvermittler an dieser rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist, steht ihm kein Provisionsanspruch zu. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass es stets auf den Einzelfall und sämtliche dazugehörigen Umstände ankommt, ob eine Provisionszahlung rechters war oder eventuell von einem Mieter zurückverlangt werden kann.

